



Litige de locataire avec le propriétaire concernant le chauffage

Par Visiteur

Bonjour,

nous sommes locataire d'une maison depuis début décembre 2008. Dans cette maison, il y a une cheminée qui est notifiée sur l'état des lieux. Malheureusement, celle-ci n'est pas aux normes de sécurité et le propriétaire refuse de payer les réparations. Du coup, nous avons fait rentrer du bois pour rien et avons des factures élevées de chauffage électrique. quels sont svp nos droits ? est-il obligé ou pas de réparer ?

merci d'avance

cordialement

Par Visiteur

Bonjour Madame,

Afin de répondre au mieux à votre question, je souhaiterais obtenir des informations complémentaires.

Est-ce une cheminée à foyer ouvert ou bien fermée ?

Est-ce qu'elle était mentionnée dans votre contrat de bail comme étant le moyen de chauffage de votre maison ?

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour,

il s'agit d'une cheminée avec insert, hotte crépée et pourtour en chêne (comme notifié dans l'état des lieux). Il est également spécifié que le locataire devra entretenir et faire ramoner le conduit de cheminée une fois par an.

Dans le contrat de bail, il est marqué que c'est du chauffage électrique (pas précisé que c'est le moyen de chauffage principal). Il est également spécifié dans le bail que nous devons faire ramoner le conduit de cheminée. (encore faudrait-il que cela soit aux normes en vigueur)

J'espère avoir répondu à vos questions. Sinon, n'hésitez pas à me relancer

Cordialement

Bonne journée

Par Visiteur

Bonjour Madame,

Qu'entendez-vous par normes en vigueur ?

A quoi est dû le non-fonctionnement de la cheminée ?

Vous avez-t-on spécifié que la cheminée était en état de fonctionnement ?

Cordialement

Par Visiteur

Bonsoir,

dans l'état des lieux, la cheminée apparait comme étant en état de fonctionnement puisqu'on nous demande de la ramoner et l'agence qui gère la location nous avait bien dit que nous pouvions l'utiliser Concernant les normes, je parle des normes de sécurité. Les professionnels nous disent que le tubage n'est pas réglementaire et que la distance entre l'insert et la poutre en chêne n'est pas respecté, puisque celle-ci se consume (ce qui est dangereux car cela peut prendre feu). La cheminée fonctionne donc mais est inutilisable à cause des dangers d'incendie.

cordialement

Par Visiteur

Bonsoir Madame,

Étant donné que cette cheminée est notée dans votre état des lieux comme fonctionnant vous pouvez tout à fait exiger de votre propriétaire qu'il procède aux réparations. En effet votre propriétaire est obligé "de délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement, d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués" (art. 6 de la loi du 6 juillet 1989) ; ce qui n'est pas le cas concernant la cheminée. Par ailleurs, la jurisprudence est très claire sur ce point: tout ce qui a trait à la réparation de gaines et conduits de fumée ne constituent pas des réparations locatives et sont de ce fait à la charge de votre bailleur. De plus, la liste relative aux réparations locatives ne mentionne que de menues réparations et eu égard aux cheminées uniquement l'obligation de ramonage.

De ce fait vous pouvez dans un premier temps adressez votre demande en lettre recommandée avec accusé de réception à votre bailleur.

Si ne donne pas suite vous avez au choix deux types de recours.

Avant de recourir à un juge, vous pouvez saisir la commission départementale de conciliation. Il faut s'adresser au secrétariat de la commission du département où est situé votre logement par lettre recommandée avec accusé de réception, en mentionnant vos noms, adresse et qualité ainsi que les noms, adresse et qualité de votre bailleur et également l'objet du litige. Vous devez également joindre la mise en demeure que vous avez adressée à votre bailleur et tout courrier que vous avez échangé.

Sans accord entre les parties, la commission peut être saisie et rendre un avis.

Vous serez tous deux convoqués à l'audience de conciliation et vous pourrez vous présenter avec tous les documents justifiant votre réclamation.

La commission émet un avis, dans un délai de 2 mois à partir de la date à laquelle elle a été saisie.

Cette saisine ou la remise de cet avis ne constitue pas un préalable à la saisine du juge : vous pouvez donc directement saisir le juge.

La juridiction compétente est le tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble.

Je reste à votre entière disposition.

Bien cordialement

Par Visiteur

Merci pour votre réponse. Je vais suivre vos conseils en espérant que cela aboutira.

Cordialement

Par Visiteur

Bonjour Mademoiselle,

J'espère que tout se passera pour le mieux et que vous réussirez à obtenir gain de cause.
Merci de votre confiance.

Bien cordialement